



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Torpedalsveien 55

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	01.10.2019
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.01.2020
Dato for kommunestyrets vedtak:	

§1 Formålsparagraf

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et nytt kommunalt vannbehandlingsanlegg for å bedre leveringssikkerheten knyttet til kommunens vannforsyning. Videre skal planforslaget muliggjøre bruk av Asak skole-området til annen offentlig tjenesteyting enn kun undervisning.

§2 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl. § 12-5, nr.1)

- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Vannforsyningsanlegg (BVF)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl. § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (SKV1-2)
- Holdeplass (SKH1-2)

3. Grønnstruktur (jfr. pbl. § 12-5 nr. 3)

- Blågrønnstruktur (GB)

- Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

4. Landbruks-, natur- og friluftsområde (jfr. pbl. §12-5, nr. 5)

- Jordbruk (LJO)

§3 Hensynssoner, jfr. plan og bygningsloven § 12-6

- Frisiktzone (H140_1-2)

§4 Fellesbestemmelser

§4.1 Estetikk

- a) Ved prosjektering og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet skal det legges vekt på landskapstilpasning og fjernvirkning slik at opplevelsen av det verdifulle kulturlandskapet/landskapsbildet i området ivaretas i størst mulig grad.

§4.2 Støy

- a) Støybelastning i bygge- og anleggsperioder skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.

§4.3 Overvannshåndtering

- a) Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller ledes bort til felles fordrøyning før det ledes til resipient. Bortledning av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse, erosjon eller andre ulemper.

§ 4.4 Grunnforhold

- a) Alle tiltak skal kunne gjennomføres uten fare for skade på selve tiltaket eller på omgivelsene (masseutglidning, rasfare, setningsskader, grunnvanns-endringer mv.). Der hvor det er usikre eller dårlige grunnforhold, dårlig kvalitet på berggrunn eller lignende skal det, før det gis rammetillatelse, foretas nødvendige undersøkelser og/eller vurderinger som dokumentere at skader ikke skal forekomme. Evt. avbøtende tiltak skal beskrives.

§4.5 Eieform

- a) Alle formål innenfor planens avgrensning, bortsett fra jordbruksarealet (felt LJO), er offentlige.

§5 Bebyggelse og anlegg

§5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

- a) Området tillates nytt til bebyggelse og anlegg for offentlig tjenesteyting.
- b) Maks. tillatt BYA er 40%.
- c) Maks. tillatt gesims-/møne-høyde over gjennomsnittlig planert terreng er 15m. Tekniske installasjoner med høyde inntil 1,5 m over maks. angitt gesims-/ møne-høyde er tillatt. Slike installasjoner skal ikke dekke mer enn 5% av underliggende takflate.

- d) Bebyggelse og anlegg skal gis en helhetlig utforming som hensyntar arkitektonisk uttrykk og materialbruk på den historiske skolebygningen (1927-bygget). Hovedmateriale i fasader skal være teglstein.
- e) Ved oppføring av nye bygninger eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse skal det utarbeides en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som omfatter tiltaket med de nærmeste omgivelsene, herunder tilgrensede vegetasjonsskjerm (GV2). Planen skal vise: Atkomster, interne gangveier, oppholdsarealer, parkeringsplasser, sykkeloppstillingsplasser, renovasjons-punkter, plassering av trafo, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer og belysning.
- f) Det skal tilrettelegges for overbygd sykkelparkering med låse- og lademulighet. Det skal opparbeides min. 0,3 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt.
- g) Det kan opparbeides inntil 40 parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Minimum 10 parkeringsplasser skal tilrettelegges med ladepunkt for el-biler. Minimum 5% av parkeringsplassene skal opparbeides for bevegelseshemmede. Disse plassene skal etableres på de delene av parkeringsarealet som er lettest tilgjengelig fra veg.
- h) Gjennom området tillates ferdsel med landbruksmaskiner i forbindelse med driften av dyrkamarka på østsiden av planområdet.
- i) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T-1442/2016.
- j) Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak utformes etter prinsippene om universell utforming i hht. Norsk Standard NS 11005.
- k) Arealer innenfor BOP tillates benyttet som midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med bygging av vannforsyningsanlegget innenfor BVF.

§5.2 Vannforsyningsanlegg (BVF)

- a) Området skal nyttes til vannforsyningsanlegg med tilhørende installasjoner.
- b) Maks. tillatt BYA er 65%.
- c) Maks. tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 11 m. Tillatt takform på hovedbygning er halvvalm, valmtak, eller saltak. Vannbassengene kan utformes med andre takformer.
- d) Ny bebyggelse skal så langt mulig tilpasses eksisterende bebyggelse i planområdet og omgivelsene når det gjelder form og materialbruk. Hovedmateriale i fasader på hovedbygning skal være teglstein. Det skal utarbeides perspektivtegninger som viser bebyggelsens visuelle påvirkning på omgivelsene.

e) Ved oppføring av nye bygninger skal det utarbeides en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som omfatter tiltaket med de nærmeste omgivelser, herunder tilgrensende vegetasjonsskjerm og blågrønnstruktur (GV1 og GB). Planen skal vise: Atkomst, evt. interne gangveier, parkeringsarealer, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer og belysning.

f) Inngjerding og andre nødvendige installasjoner for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav for denne type infrastrukturanlegg er tillatt.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6.1 Kjøreveg (SKV1-2)

- a) SKV1 skal nyttes som offentlig kjørevei.
- b) SKV2 skal nyttes som adkomst til vannforsyningsanlegg (BVF), dagsenter (BOP), og for adkomst til dyrkamarka på østsiden av planområdet.

§6.2 Kollektivholdeplass (SKH 1-2)

- a) SKH 1 og 2 skal nyttes som kollektivholdeplass. Kollektivholdeplassen skal opparbeides med universell utforming.
- b) Innenfor felt SK2 tillates oppført venteplattform og lehus.

§7 Grønnstruktur

§7.1 Blågrønnstruktur (GB)

a) Eksisterende kantvegetasjon mot Asakbekken skal bevares. Uttak av store trær som står i fare for å velte, og trær som kan gi uheldig oppstuvning av vann er tillatt. Det er tillatt med graving for etablering av vannledninger fram til vannforsyningsanlegget. Vegetasjon som må fjernes skal erstattes. Ved nyplanting skal det kun benyttes stedege arter.

b) Begrensede tiltak som er nødvendig for å hindre erosjon er tillatt.

c) Arealet skal ikke benyttes til lagring eller henleggelse av masser.

§7.2 Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

- a) GV1-2 skal ha funksjon som skjerming mot omgivelsene/buffersone mot dyrka mark. Arealene skal opparbeides med sammenhengende flersjiktet vegetasjon bestående av busker og trær. Eksisterende trær skal bevares så langt det er mulig. Arealene skal ikke benyttes til lagring eller henleggelse av masser.

§8 Landbruk-, natur- og friluftsmål

§8.1 Jordbruk (LJO)

- a. LJO skal nyttes som dyrket mark.

§9 Hensynssoner i reguleringsplan

§ 8.1 Frisiktzone (H140_1-2)

- a) Innenfor hensynssonene tillates det ikke sikthinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende veis nivå. Enkelstående trær, stolper eller lignende med diameter mindre enn 15 cm kan tillates.

§9 Rekkefølgebestemmelser

§9.1 Ved rammesøknad

- a) Ved rammesøknad for tiltak innenfor BOP og BVF skal det inngå en detaljert redegjørelse for tiltakets estetiske sider (herunder material- og fargevalg), både i forhold til tiltaket i seg selv, i forhold til eksisterende bebyggelse, og fjernvirkning.
- b) Utomhusplan for BOP/BVF skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor det enkelte delfelt.
- c) Plan for overvannshåndtering skal framgå av rammesøknaden.

§ 9.2 Ved ferdigattest

- a) Vegetasjon som er fjernet innenfor GB som en følge av anleggsarbeid skal være reetablert, og GV1 skal være ferdig opparbeidet som sammenhengende vegetasjonsskjerm, før det gis ferdigattest for vannforsyningsanlegget innenfor BVF. Dersom ferdigattest gis i vinterhalvåret kan ferdigstilling utsettes til førstkommende vårsesong.
- b) GV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor BOP. Dersom ferdigattest gis i vinterhalvåret kan ferdigstilling utsettes til førstkommende vårsesong.
- c) SKH skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor BOP.

Halden kommune 01.10.2019

Rev.: 23.01.2020